



Quartierplanung «Zentrale Pratteln»

Quartierplanreglement

Stand: ~~16.6.2020~~ 25.3.2021

Exemplar

Inventar-Nr.

Beschluss des Gemeinderates:

.....

Beschluss des Einwohnerrates:

.....

Referendumsfrist:

.....

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im
Amtsblatt Nr:

.....

Planaufgabe:

.....

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit
Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr.
vom

Die Landschreiberin



INHALT

Erlass	3
A Allgemeine Bestimmungen	3
B Art und Mass der Baulichen Nutzung	4
C Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	7
D Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	11
E Verkehr	14
F Umwelt	17
G Realisierung, Ausnahmen	19
H Schlussbestimmungen	20

ERLASS

Die Gemeinde Pratteln erlässt – gestützt auf §§ 2–7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften «Zentrale Pratteln», bestehend aus dem Quartierplanreglement (QPR) und dem Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Gesamtkonzept

Gesamtkonzept Die Quartierplanung basiert auf dem Richtprojekt «Zentrale Pratteln». Das im Anhang des Planungsberichts dokumentierte Richtprojekt bildet somit die Grundlage und hat wegleitenden Charakter.

§ 2 Zweck und Ziele

- Zweck ¹ Die Quartierplanung «Zentrale Pratteln» bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, in die Umgebung eingepasste Überbauung gewährleisten.
- Zielsetzung ² Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a) Transformation des Areals in hochwertige Mischnutzung
 - b) Hohe Qualität der Bebauung und Freiräume
 - c) Nutzungsverdichtung in Beachtung der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr
 - d) Erhalt identitätsstiftender Bauten
 - e) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
 - f) Optimierter Lärmschutz entlang der Bahngleise
 - g) Klimaangepasste Siedlungsentwicklung, ökologischer Ausgleich und Förderung der Biodiversität
 - h) **Sicherstellung einer Durchgängigkeit für Fussgänger**
 - i) **Sicherstellung von sicheren Veloverbindungen Ost-West**

§ 3 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich ¹ Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- QP-Inhalt ² Die Vorschriften regeln insbesondere:
- a) die Art und das Mass der baulichen Nutzung
 - b) die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
 - c) die Nutzung und Gestaltung des Aussenraums
 - d) Verkehr und Umwelt
 - e) Realisierung, Ausnahmen und Schlussbestimmungen

B ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- Nutzungsarten ¹ Zulässig sind:
- a) Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende gewerbliche und kulturelle Betriebe und Gastronomie
 - b) Sportplätze ohne Tribüne
 - c) Wohnnutzung in den Baubereichen/Gebäuden B, C1, C2, C3, C4, D1, D2 und E
 - d) Schulen sowie Turn- und Sporthallen im Baubereich D1
 - e) oberirdische Parkieranlagen im Quartierplanperimeter Teilgebiet II
- Nutzungseinschränkung Baubereich C5 ² Im Baubereich C5 sind nur der ganzen Bebauung dienende Nutzungen und publikumsorientierte Nutzungen zulässig.
- Wohnnutzung Dachausbau A2 ³ Im Baubereich A2 ist für ein Voll- oder Attikageschoss, welches das bestehende Dach ersetzt, Wohnnutzung zulässig.
- Maximaler Wohnanteil ⁴ Der Wohnanteil bezüglich Bruttogeschossfläche über alle Baubereiche innerhalb des Quartierplanperimeters beträgt gesamthaft maximal 80%.
- Maximaler Gewerbeanteil ⁵ Der Anteil an Handels- und Dienstleistungsbetrieben aller Art sowie höchstens mässig störenden gewerblichen und kulturellen Betrieben und Gastronomie über alle Baubereiche innerhalb des Quartierplanperimeters beträgt gesamthaft maximal 40%.

Quartierladen	⁶	Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs sind zulässig bis zu einer maximalen Nettoladenfläche von insgesamt 400 m ² .
Einrichtungen mit sensiblen Nutzungen	⁷	Innerhalb des Konsultationsbereichs gemäss Störfallverordnung sind Gebäude für Primarschulen, Kindergärten, Kindertagesstätten, Alters- und Pflegeheime (empfindliche Einrichtungen) nicht zulässig.
Nebenbauten	⁸	Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht der Wohnnutzung oder Handels- und Dienstleistungsbetrieben aller Art dienen. Mit Ausnahme von Überdachungen im Freiraumbereich «Sheddach» beträgt die maximale zulässige Grundfläche jeweils 50 m ² , die Summe aller Grundflächen insgesamt höchstens 600 m ² und die maximale Gebäudehöhe 3,0 m ab gestaltetem Terrain. Für Überdachungen im Freiraumbereich «Sheddach» sind die maximal zulässige Grundfläche sowie die First- und Fassadenhöhe bis zur maximalen Höhe von 300,50 m ü. M. frei.

§ 5 Mass der baulichen Nutzung

Definition Bruttogeschossfläche (BGF)	¹	Das Mass der baulichen Dichte wird durch die max. zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF, Definition gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV) ausgewiesen und ist in Abs. 3 verbindlich festgelegt.
Nicht zur BGF wird gerechnet:	²	<p>Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen im Rahmen dieses Quartierplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Quartierplans bestehende Geschosse mit einer maximalen Höhenkote von 291,30 m ü.M. (Oberkante fertig Boden darüber liegendes Geschoss) – Flächen von neuen Zwischengeschossen und zusätzliche Erschliessungsflächen beim bestehenden Gebäude B (Zuckersilo) – Lichthöfe und Lufträume – Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen – Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 1,50 m beträgt – Der Gemeinschaft dienende Nutzungen und publikumsorientierte Nutzungen im Baubereich C5 – zu Wohnungen gehörende Reduits und Abstell-, Keller, Estrich- oder Trockenräume sowie Waschküchen – Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.

- Bastelräume sowie Lager- und Archivräume in Geschossen, welche nicht mehr als 1,50 m in Erscheinung treten
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- Brennstofflager/Heizräume
- Gebäudeausenwandstärken von mehr als 25 cm
- überdeckte offene Dachterrassen und Sitzplätze
- ganz oder teilweise verglaste, unbeheizte Balkone oder Loggias
- Mindestens einseitig offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
- Flächen von Laubengängen, die über eine Breite von 1,20 m hinausgehen
- Verladerampen bei den Gebäuden/Baubereichen A1, A2 und B
- Überdachungen von Hauseingängen
- offene Erdgeschosshallen
- Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 8

Mass der baulichen Nutzung ³

Die maximale zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt insgesamt **78'400 m² BGF**. Diese Gesamtfläche verteilt sich wie folgt auf die Baubereiche bzw. Gebäude:

Baubereich	
Gebäude A1	4'200 m ²
Baubereich A2	9'900 m ²
Gebäude B	2'000 m ²
Baubereich C1	17'300 m ²
Baubereich C2	11'900 m ²
Baubereich C3	13'400 m ²
Baubereich C4	6'800 m ²
Baubereich C5	0 m ²
Baubereiche D1 und D2	insgesamt 8'900 m ²
Baubereich E	4'000 m ²

Nutzungstransporte ⁴

Nutzungsverschiebungen zwischen den Baubereichen C1, C2, C3, C4, D1 und D2 sind möglich, sofern das Gesamtkonzept durch die geänderte Nutzungsanordnung keine Beeinträchtigung erfährt.

C LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

§ 6 Baubereiche, Gebäudehöhen

- | | | |
|---|--------------|---|
| Lage und Höhe der Bauten | ¹ | Die im Quartierplan festgelegten Baubereiche bestimmen die maximale Ausdehnung der oberirdischen bebaubaren Flächen und die zulässige Geschosszahl/Gebäudehöhe. |
| Geschosszahl | ² | Als Geschosse gelten Voll-, Attika- und Dachgeschosse. Zulässig ist zusätzlich ein Sockelgeschoss. Als Sockelgeschoss gelten Geschosse bis zu einer maximalen Höhenkote von 291,30 m ü.M. (Oberkante fertig Boden darüber liegendes Geschoss). Unterhalb des gewachsenen bzw. abgegrabenen Terrains ist die Zahl der Untergeschosse frei. |
| Gebäudehöhen | ³ | Die zulässigen Gebäudehöhen sind in Meter über Meer (m ü. M.) im Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500 verbindlich definiert. Messpunkt ist OK Dachrandabschluss (Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen gemäss § 8 Abs. 6 ausgenommen). |
| Baubegrenzung mit Baubereichen | ⁴ | Alle oberirdischen Bauten und baulichen Anlagen, mit Ausnahme der in Abs. 7 oder § 8 Abs. 7 erwähnten Objekte, sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Unterhalb des gewachsenen Terrains dürfen die Baubereiche überschritten werden. |
| Baubereich Schule und Sport | ⁵ | Im Baubereich «Schule und Sport» sind in Ergänzung zum Baubereich D1 Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen mit Schul- oder Sportzweck mit bis zu vier Geschossen und bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 15,0 m ab gestaltetem Terrain zulässig. |
| Baubereich Sockelgeschoss | ⁶ | Im Baubereich «Sockelgeschoss» sind Sockelgeschosse zulässig. Voll-, Attika- und Dachgeschosse sind nicht zulässig. |
| Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche | ⁷ | <p>Folgende Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen dürfen Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Sie müssen jedoch in das Gesamtkonzept eingepasst und integriert sein.</p> <p>a) Nicht abgestützte Laubengänge im 2. und 3. OG dürfen den Baubereich A2 nordseitig um maximal 2,00 m überragen.</p> <p>b) Auf einem Drittel der Fassadenlänge dürfen Balkone, Erker und dergleichen die Baubereiche um maximal 1,50 m überragen.</p> |

- c) Vordächer bis zu einer Auskragung von 1,50 m und Vordächer bei den Gebäuden/Baubereichen A1, A2 und B im, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Quartierplans, bestehenden Ausmass.
- d) Jeweils auf einer Länge von 4,50 m dürfen eingeschossige Eingänge den Baubereich C4 südseitig um maximal 1,50 m überragen.
- e) Verladerampen bei den Baubereichen/Gebäuden A1, A2 und B.
- f) Zufahrtsbauwerke für unterirdische Parkieranlagen.
- g) Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 8
- h) Ballfänge

§ 7 Bestehende Gebäude

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| Kommunal geschütztes Gebäude A1 | 1 | Dem Gebäude A1 kommt als Einzelobjekt ein hoher Stellenwert zu. Es ist vor Zerfall zu schützen und darf nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen. |
| | 2 | Dem gestalterischen Übergang zwischen dem bestehenden Gebäude A1 und dem Gebäude im Baubereich C1 ist im Rahmen der Projektierung besondere Beachtung zu schenken. |
| Bestehendes Gebäude B | 3 | Das bestehende Gebäude B (Zuckersilo) ist in seinem Charakter zu erhalten. Gebäude oder Gebäudeteile haben sich bei Ersatz, Umbau oder Anbau am Kubus und an dem wesentlichen äusseren Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes zu orientieren. |
| Sheddach | 4 | Im Freiraumbereich «Sheddach» ist das bestehende Sheddach zu erhalten, sofern dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Falls das Sheddach zurückgebaut wird, ist als Witterungsschutz im Baubereich C5 ein angemessener Ersatz zu schaffen. |

§ 8 Bauweise

- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| Schutz gegenüber der Bahnlinie | 1 | Gebäude A1 und Gebäude im Baubereich A2 sind als Schutz gegenüber der Bahnlinie in geschlossener Bauweise ohne offene Durchgänge zu erstellen. |
|--------------------------------|---|--|

- | | | |
|--|--------------|--|
| Geschlossene Bauweise
Baubereiche C1, C2, C3 und C4 | ² | In den Baubereichen C1, C2, C3 und C4 ist die Überbauung in geschlossener Bauweise zu erstellen. |
| Hofdurchgänge | ³ | Die Lage der Hofdurchgänge ist im Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500 schematisch festgelegt. Die Hofdurchgänge sind zweigeschossig zu gestalten und haben eine lichte Breite von mindestens 5,00 m aufzuweisen. |
| Bauweise über dem 6. Geschoss
im Baubereich C2 | ⁴ | Im Baubereich C2 ist die Bebauung über dem 6. Geschoss in Baukörper zu gliedern. Zwischen den Baukörpern über dem 6. Geschoss sind in Längsrichtung mindestens 2 Abstände vorzusehen, wobei deren lichte Breite jeweils mindestens 6 m und in der Summe mindestens 18 m betragen muss. |
| Bauweise über dem 6. Geschoss
in den Baubereichen D1 und D2 | ⁵ | In den Baubereichen D1 und D2 ist die Bebauung über dem 6. Geschoss auf eine Grundfläche von insgesamt höchstens 500 m ² beschränkt. |
| Gebäuelängen | ⁶ | Es gelten keine maximalen Gebäuelängen. |
| Zulässige Dachaufbauten | ⁷ | <p>Folgende Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen dürfen Baubereiche überragen. Sie müssen jedoch in das Gesamtkonzept eingepasst und integriert sein.</p> <p>a) Dachaufbauten (Ausstiege, Abstellräume, Pergolen, Wintergärten) zur Nutzung der Dachflächen oder für gemeinschaftlich genutzte Räume bis zu einer max. Höhe von 3,50 m sind in den Baubereichen C1, C3, C4 und E bis zu einer maximalen Fläche von 120 m² pro Baubereich und in den Baubereichen D1 und D2 bis zu einer Fläche von insgesamt 120 m² zulässig. Sie dürfen auf maximal zwei Seiten mit der darunter liegenden Fassade fassadenbündig angeordnet werden, wobei deren Breite insgesamt 1/3 der dazugehörigen Fassadenlänge nicht übersteigen darf. In den Baubereichen D1 und D2 dürfen Dachaufbauten 319,00 m ü. M. nicht überragen. In den Baubereichen C1, C3 und D1 dürfen Dachaufbauten entlang der nördlichen Fassade nicht fassadenbündig angeordnet werden. Die Rücksprünge der nicht fassadenbündigen Seiten müssen in einem Winkel von 45° hinter der Hauptfassadenflucht liegen.</p> <p>b) Liftüberfahrten sind bis zu einer max. Höhe von 3,50 m zulässig, sofern sie sich gestalterisch in das architektonische Gesamtbild einfügen.</p> <p>c) Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dach-einschnitte, verglaste Öffnungen, Oberlichter und dergleichen zulässig.</p> <p>d) Abluftkamine</p> |

- e) Weitere bauliche Massnahmen wie Absturzsicherungen, technisch bedingte Aufbauten, Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Basisstationen), Anlagen zur Energiegewinnung und dergleichen müssen unter einem Winkel von 45° hinter die Gebäudeaussenkanten zurückversetzt werden. Ausgenommen sind Absturzsicherungen, die als Bestandteil der Fassade konzipiert sind und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Bezüglich Hochwasser sehr sensible Nutzung ⁸ Werden im Gebäude A1 und im Baubereich A2 sowie in den Baubereichen C1-C4 sehr sensible Nutzungen unter Terrain angeordnet, sind diese mit geeigneten Massnahmen vor Überflutung zu schützen.

§ 9 Qualitätssicherung Baubereiche D1 und D2

- Qualitätssicherung Baubereiche D1 und D2 Bauvorhaben im Baubereich D1 und D2 sind im Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens zu ermitteln.

§ 10 Materialien und Gestaltung

- Bauliche Einpassung ¹ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Eine Differenzierung in Material- und Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.
- Mitspracherecht ² Die Fassadengestaltung und Fassadenmaterialisierung der Hauptbauten muss vor Einreichung des Baugesuchs mit der Gemeinde geklärt sein. Der Gemeinderat hat ein verbindliches Mitspracherecht.
- Nebenbauten ³ Die Anordnung von Nebenbauten hat dem Gesamtkonzept zu entsprechen und ist im Baubewilligungsverfahren zusammen mit deren Materialisierung und Gestaltung aufzuzeigen.

§ 11 Energie-Standard und Erzeugung

- Energie-Standard ¹ Die Bauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie zu realisieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.
- Wärmeerzeugung ² Die Wärmeerzeugung für Raumwärme und Warmwasser hat mit einem ~~energiesparenden und umweltfreundlichen~~ energiesparenden, umweltfreundlichen und klimaneutralen Heizsystem zu erfolgen (z.B. Nutzung Abwärme – Anschluss an einen Wärmeverbund – oder eine dezentrale

Wärmeerzeugung ~~mit einem Grossteil erneuerbarer Energie; sofern ein Anschluss an einen Wärmeverbund realisiert wird, muss dieser nicht 100% erneuerbare Energien verwenden~~).

§ 12 Dachflächen, Dachbegrünung

- | | | |
|---------------------|--------------|---|
| Nutzung Dachflächen | ¹ | Insgesamt höchstens ein Viertel der Dachflächen ist begehbar und als Aussenraum nutzbar. |
| Extensive Begrünung | ² | Alle nicht begehbaren Dachflächen sind unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien extensiv zu begrünen, auch dann, wenn sie für Anlagen zur Energiegewinnung genutzt werden. |
| Dachbegrünung | ³ | Die Dachbegrünung ist vielfältig sowie mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen. |

D NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMS

§ 13 Grundsätze

- | | | |
|----------------------------------|--------------|---|
| Nachweis zur Umgebungsgestaltung | ¹ | <p>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jeweils der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben des Quartierplanreglements zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bestehendes und neu gestaltetes Terrain und Stützmauern – Die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume – Die Dachgestaltung und -begrünung – Die Lage und Gestaltung von Flächen, die dem ökologischen Ausgleich und der Vernetzung dienen – Die Lage und Gestaltung von Wegen, Plätzen, Spiel- und Aufenthaltsräumen, Auto- und Velo-Abstellplätzen im Freien – Die Lage und Gestaltung von Nebenbauten – Standorte von Ver- und Entsorgungsanlagen – Die Lage und Materialisierung der Aussenbeleuchtung basierend auf einem Lichtkonzept – Die Lage der öffentlichen Sammelstelle |
|----------------------------------|--------------|---|

- Die Umgebungsgestaltung der jeweiligen Bauetappe muss in Übereinstimmung mit der Umgebungsgestaltung des gesamten Quartierplanperimeters stehen.
- Bepflanzung ² Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- mittel- bis grosskronige Bäume ³ Im Quartierplanperimeter Teilgebiet I sind insgesamt mindestens 70 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen **und zu unterhalten, in ihrer Gesamtanzahl zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.** Im Quartierplanperimeter Teilgebiet II sind insgesamt mindestens 5 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen und zu unterhalten.
- Übergang private Nutzungen ⁴ Die Übergangsbereiche von öffentlichen oder gemeinschaftlichen Aussenräumen zu angrenzenden privat genutzten Aussenräumen bzw. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind sorgfältig zu gestalten (mit Bepflanzung, vertikalen Versätzen, Mauern o. ä.).
- Versickerbare Fläche ⁵ Im Quartierplanperimeter Teilgebiet I ist eine Fläche von insgesamt mindestens 6'500 m² versickerbar zu gestalten. Im Quartierplanperimeter Teilgebiet II ist mindestens **ein Drittel die Hälfte** der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche versickerbar zu gestalten.
- Kinderspielplätze ⁶ Auf einer Fläche von insgesamt 750 m² sind Kinderspielplätze zu erstellen. Sie sind dezentral, in Nähe der Eingänge anzuordnen sowie kleinkindgerecht zu gestalten, mit Sitzmöglichkeiten auszustatten und dauerhaft zu unterhalten.
- Freiraum Quartierplanperimeter Teilgebiet II ⁷ Im Quartierplanperimeter Teilgebiet II ist mindestens ein Drittel der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche entsprechend der Art der Überbauung als Freizeit-, Erholungs-, Aufenthalts- oder Spielfläche mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität herzurichten.
- Quartierplaninterne Erschliessung ⁸ Der Bereich für die quartierplaninterne Erschliessung dient der Durchwegung gemäss § 15 Abs. 4 und hat eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.
- Ökologischer Ausgleich ⁹ 20 % der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters ist als ökologische Ausgleichsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. An die ökologische Ausgleichsfläche kann angerechnet werden:
- a) Begrünte Flächen mit einer hohen ökologischen Qualität wie z. B. extensive Wiese (Blumenwiese), Ruderalflächen, Krautsaum, Altgrasstreifen, Reptilienlebensraum, Wildhecken etc. zu 100 %;

- b) Extensiv begrünte Flachdächer und Begrünung von vertikalen Bauteilen (Obstspaliere, Fassadenbegrünung mit einheimischen Arten etc.) zu 50 %;
 - c) Pionierflächen (Kiesflächen, offener Boden, Chaussierung, Schotter etc.; kein Herbizideinsatz), wenig genutzt (z. B. Randstellen, wenig begangene Flächen etc.) und mit Anschluss an eine Grünfläche zu 100%;
 - d) Grosskronige Bäume (mittlerer Kronendurchmesser 8,0 m) und Obstbäume zu 25 m² pro Baum, weitere kronenbildende Bäume (Feldgehölze etc.) zu 10 m² pro Baum
 - e) Hecken (unter Schnitt gehalten) zu 30%;
 - f) Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Asthaufen etc. zu 10 m² pro Element;
 - g) Trockenmauern zu 5 m² pro Laufmeter;
 - h) Nisthilfen zu 2 m² pro Nisthilfe;
 - i) Stillgewässer (Weiher, Teiche, Gartenbiotop) zu 200%
- Beleuchtung ¹⁰ Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendigste zu beschränken und Lichtverschmutzung ist zu vermeiden.

§ 14 Freiraumbereiche

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| Allgemein | 1 | Die Lage der Freiraumbereiche ist im Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500 festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind möglich, sofern deren Funktion sichergestellt ist. Freiraumbereiche haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen. |
| Freiraumbereich
«Innenhof» | 2 | Im Freiraumbereich «Innenhof» sind Möglichkeiten für Erholung, Aufenthalt und Spielnutzung vorzusehen. Privat genutzte Aussenbereiche sind zulässig. Eine Fläche von insgesamt mindestens 5'000 m ² ist für alle Nutzer im Quartierplanperimeter zugänglich zu halten. Eine Fläche von insgesamt mindestens 2'400 m ² darf nicht unterbaut werden. |
| Freiraumbereich
«Sheddach» | 3 | Der Freiraumbereich «Sheddach» schafft die Verbindung zwischen Werkgasse und Innenhof und dient dem Aufenthalt und der Begegnung. Er ist grösstenteils als gedeckter, witterungsgeschützter Aussenraum zu gestalten. |
| Freiraumbereich
«Gartenland» | 4 | Im Freiraumbereich «Gartenland» sind Möglichkeiten zur Freizeit-, Erholungs-, Aufenthalts- und Spielnutzung vorzusehen. Ein 12 m breiter Bereich entlang der nördlichen |

- Grenze des Quartierplanperimeters darf nicht unterbaut werden.
- Freiraumbereich «Werkgasse»⁵ Der Freiraumbereich «Werkgasse» dient als Hauptzugang der Überbauung wie auch dem Aufenthalt und der Begegnung.
- Freiraumbereiche «Baumhain»⁶ Die Freiraumbereiche «Baumhain» dienen als Eingangsbereich zum Quartierplanperimeter wie auch dem Aufenthalt und der Begegnung. Sie sind als baumbestandene Plätze zu gestalten und dürfen nicht unterbaut werden. An Schulnutzungen angrenzende Freiraumbereiche «Baumhain» können als Pausenbereich genutzt werden.
- Freiraumbereich «Gallenweg»⁷ Im Freiraumbereich «Gallenweg» ist eine hohe Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Bei einer Flächeninanspruchnahme durch die Verbindung gemäss Strassennetzplan, ist diese sorgfältig zu gestalten und in den Freiraumbereich zu integrieren.

E VERKEHR

§ 15 Erschliessung

- Erschliessung des Quartierplanperimeters¹ Die Haupteerschliessung des Quartierplanperimeters für den motorisierten Individualverkehr erfolgt im Westen über den Gallenweg und die Wasenstrasse. Erschliessungen für die Baubereiche B, D1, D2 und E sind entlang der Münchackerstrasse zulässig.
- Durchgangsverkehr² Durchgangsverkehr des motorisierten Individualverkehrs zwischen dem Gallenweg bzw. der Wasenstrasse im Westen und der Münchackerstrasse im Osten ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern.
- Verbindungen gemäss Strassennetzplan³ An den im Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500 schematisch bezeichneten Lagen sind die vorgegebenen Verbindungen gemäss kommunalem Strassennetzplan zu gewährleisten.
- Quartierplaninterne Erschliessung⁴ Der Bereich für die quartierplaninterne Erschliessung dient dem Fuss- und Veloverkehr sowie Not-, Anlieferungs- und Servicezufahrten. Sie ist als öffentliche Durchwegung mit einer Mindestbreite von 3,00 m jederzeit zugänglich zu halten.
- Durchquerung Fuss- und Veloverkehr⁵ Die Lage der Durchquerung Fuss- und Veloverkehr ist im Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500 schematisch festgelegt. Sie ist als öffentliche Durchwegung jederzeit zugänglich zu halten.
- Tiefgaragenzufahrten⁶ Die Erschliessung von unterirdischen Auto-Abstellplätzen, insbesondere die tiefliegende Einfahrt im Bereich der

Unterführung, ist mit jederzeit wirksamen Schutzmassnahmen vor Überflutung zu schützen.

§ 16 Ausmass der Parkierung

Nachweis Abstellplätze	1	Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze hat nach den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien zu erfolgen. Der Nachweis der genauen Anzahl der erforderlichen Abstellplätze und deren Anordnung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren in Beachtung folgender Bestimmungen.
	2	Das Verkehrsgutachten der Firma Rudolf Keller & Partner, Verkehrsingenieure AG, bildet die Grundlage für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze.
Maximum Auto-Abstellplätze	3	Die maximale Anzahl Auto-Abstellplätze für die Nutzung innerhalb des Quartierplanperimeters beträgt insgesamt 700.
Berechnungswerte Wohnnutzung	4	Entsprechend dem Mobilitätsgutachten gemäss § 70 Abs. 2bis RBV der Firma Pestalozzi & Stäheli GmbH werden für die Berechnungswerte der Wohnnutzung ein Oberwert von 0,70 Stamm-PP pro Wohnung und ein Unterwert von 0,50 Stamm-PP pro Wohnung festgelegt.
Oberwert (0,70 Stamm-PP pro Wohnung)	5	Bei Verwendung des Oberwerts von 0,70 Stamm-PP pro Wohnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis folgender Massnahmen zu erbringen und umzusetzen: <ul style="list-style-type: none"> – Car-Sharing-Angebot mit insgesamt mind. 1 Fahrzeug pro insgesamt 300 Wohnungen innerhalb des Quartierplanperimeters – Mind. 2,50 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher
Unterwert (0,50 Stamm-PP pro Wohnung)	6	Bei Verwendung des Unterwerts von 0,50 Stamm-PP pro Wohnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis folgender Massnahmen zu erbringen und umzusetzen: <ul style="list-style-type: none"> – Car-Sharing-Angebot mit insgesamt mind. 1 Fahrzeug pro insgesamt 150 Wohnungen innerhalb des Quartierplanperimeters – Mind. 3,00 Velo-Abstellplätze pro Wohnung für Bewohner und Besucher – Sharing-Angebot für E-Bikes und Cargo-Bikes innerhalb des Quartierplanperimeters – Velowerkstatt innerhalb des Quartierplanperimeters

		– Umfassende Informationen für neue Mieter zu den Mobilitätsangeboten auf dem Areal und in der Gemeinde Pratteln
Berechnungswert zwischen Ober- und Unterwert	⁷	Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren kann der Berechnungswert von 0,50 bis 0,70 Stamm-PP pro Wohnung frei gewählt werden. Für Werte zwischen dem Unterwert und dem Oberwert sind die erforderlichen Massnahmen anteilmässig umzusetzen.
Ausnahme Alterswohnen	⁸	Für Alterswohnen kann der Berechnungswert ohne weitere Massnahmen auf 0,30 Stamm-PP pro Wohnung reduziert werden.
Ausnahme autofreies Wohnen	⁹	Für höchstens 100 Wohnungen, deren Bewohner vertraglich dazu verpflichtet sind, kein Auto zu besitzen, sind keine Stamm-PP erforderlich. Zusätzlich sind die Massnahmen für den Unterwert gemäss Abs. 6 nachzuweisen.
Besucher-PP und Kunden-PP	¹⁰	Besucher-PP und Kunden-PP sind zu bewirtschaften.
Controlling und Sicherstellung	¹¹	Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.
Minimum Stamm-PP pro Wohnung	¹²	Der Unterwert von 0,50 Stamm-PP pro Wohnung darf über den gesamten Quartierplanperimeter nicht unterschritten werden (ausgenommen davon sind Alterswohnungen). Dies gilt auch, wenn ein Anteil an autofreien Wohnungen gemäss Abs. 9 realisiert wird.
Parkierung für Hilfsdienste	¹³	Pro 200 Wohnungen ist an geeigneten Orten ein Parkplatz für Hilfsdienste (Spitex etc.) freizuhalten.
Parkierung für Motorräder/Roller	¹⁴	Es sind Parkierungsfelder für Motorräder / Roller zu schaffen.

§ 17 Lage der Parkierung

Unterirdische Auto-Abstellplätze	¹	Innerhalb des Quartierplanperimeters Teilgebiet I sind sämtliche Auto-Abstellplätze unterirdisch anzuordnen, mit Ausnahme der oberirdischen Auto-Abstellplätze gemäss Abs. 4.
Erschliessung unterirdische Auto-Abstellplätze	²	Die Erschliessung von unterirdischen Auto-Abstellplätzen ist an den im Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500 bezeichneten Lagen zulässig.
Erschliessung unterirdische Auto-Abstellplätze Baubereiche B, D1, D2 und E	³	Die Erschliessung von unterirdischen Auto-Abstellplätzen der Baubereiche B, D1, D2 und E ist zusätzlich zulässig. Deren Rampen sind in Gebäude zu integrieren.
Oberirdische Auto-Abstellplätze	⁴	Die Lage der oberirdischen Auto-Abstellplätze ist im Quartierplanperimeter Teilgebiet I (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500 schematisch festgelegt. Sie sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu konkretisieren. Sie

- dürfen die Fussverkehrsbeziehungen nicht stören. Regenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.
- Abstellflächen für Velos, Kinderwägen und dgl. ⁵ Jeder Baubereich für Hauptbauten verfügt über ausreichend gedeckte Abstellräume für Velos (inkl. Velounterstände), Kinderwagen und Ähnliches. In der Nähe der Haupteingänge sind für die Besucher und für das kurzfristige Abstellen oberirdische, fahrend erreichbare Velo-Abstellplätze vorzusehen, wovon ein angemessener Anteil witterungsgeschützt auszubilden ist.

F UMWELT

§ 18 Ver- und Entsorgung

- Containerstandorte ¹ Containerstandorte sind an dafür geeigneten Standorten innerhalb der Gebäude oder ausserhalb, wenn sie sich gestalterisch in das Gesamtkonzept einfügen, vorzusehen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
- Wertstoff-Sammelstelle ² Im Bereich entlang des Gallenwegs bzw. des Bügels Wasenstrasse ist eine öffentliche Wertstoff-Sammelstelle unterflur zu errichten.
- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ³ Für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend.

§ 19 Lärmschutz

- LES III Für den Quartierplanperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 31 und Art. 32 LSV zu erbringen.

§ 20 Störfall

- Fassadengestaltung Gebäude A1 und B sowie Baubereiche A2, C1 und E ¹ Bei den Gebäuden A1 und B sowie in den Baubereichen A2, C1 und E sind für gleiszugewandte Fassaden und für seitliche Fassaden innerhalb des Konsultationsbereichs gemäss Störfallverordnung keine brennbaren Fassadenmaterialien zulässig und der Anteil der Fassadenöffnungen ist auf dasjenige Mass zu beschränken, welches für die dahinterliegende Nutzung erforderlich ist. Für Neubauten und Bauvorhaben, deren Eingriffstiefe Unterhalt und Modernisierung

übersteigen, sind weitere risikomindernde Massnahmen soweit umzusetzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dabei handelt es sich um:

- Feste Verglasung (keine sich öffnende Fenster, wenn dies aufgrund der Nutzung vertretbar ist)
- Einsatz von Materialien mit hoher Hitze- und Druckresistenz
- Verwendung von Brandschutzanstrichen
- Einsatz einer massiven Bauweise, bei der tragende Bauteile nicht zu knapp dimensioniert sind
- Einsatz von Verbundssicherheitsglas
- Fluchtwege nicht entlang der gleiszugewandten Fassade

- | | | |
|---|---|---|
| Notausgänge Gebäude A1 sowie Baubereiche A2 und E | 2 | Notausgänge sind beim Gebäude A1 sowie im Baubereich A2 gleisabgewandt und beim Baubereich E nicht gleiszugewandt anzuordnen. |
| Erdgeschoss und Sockelgeschoss Gebäude A1 und Baubereich A2 | 3 | Beim Gebäude A1 und im Baubereich A2 ist die bestehende Höhenkote OK Erdgeschoss von ca. 291 m ü. M. zu erhalten und die Fassade des Sockelgeschosses ist mehrheitlich geschlossen zu halten. |
| Schlafzimmer Baubereich A2 | 4 | Schlafzimmer für Wohnnutzungen im Baubereich A2 gemäss § 4 Art. 3 sind gleisabgewandt anzuordnen. |
| SBB-Strecke Pratteln-Stein Säckingen | 5 | <p>Innerhalb eines Bereiches von 50 m ab der Achse der SBB-Strecke Pratteln-Stein Säckingen</p> <p>a) dürfen an den gleiszugewandten Fassaden keine Ein- und Ausfahrten von unterirdischen Auto-Abstellplätzen vorgesehen werden. Seitlich sind solche Ein- und Ausfahrten zulässig.</p> <p>b) dürfen an den gleiszugewandten Fassaden keine Zuluftöffnungen vorgesehen werden. Seitlich sind solche Zuluftöffnungen zulässig. Zuluftöffnungen sind möglichst hoch zu platzieren.</p> |

§ 21 Vogelschutz

Vogelschutz Glasfassaden und transparente Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.

G REALISIERUNG, AUSNAHMEN

§ 22 Parzellierung

Anforderungen Eine allfällige spätere Anpassung der Parzellenstruktur des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und die Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

§ 23 Etappierung

- | | | |
|--|--------------|--|
| Sicherstellung Bedarf und Realisierung | ¹ | Die etappenweise Bewilligung und Ausführung der Überbauung bzw. einzelner Baubereich ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich sinnvollen Teil- bzw. Gesamtbebauung voraus. Nach Fertigstellung von Teilüberbauungen sind die noch nicht überbauten Baubereiche in zweckmässigem Ausmass provisorisch zu gestalten. Es dürfen keine dauernden Deponien und dergleichen eingerichtet werden. |
| Provisorische Ein-/Ausfahrten zulässig | ² | Provisorische Ein-/Ausfahrten zu Parkierungsanlagen sind zulässig, sofern sie zur Funktionsfähigkeit und Optimierung während der Etappierung beitragen. |
| Parkplatzprovisorien zulässig | ³ | Für eine etappenweise Ausführung sind im Sinne von Provisorien oberirdische Parkierungsanlagen und Auto-Abstellplätze ausserhalb der im Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500 festgelegten Bereiche zulässig. |

§ 24 Quartierplan-Vertrag

- | | | |
|---|--------------|---|
| Privatrechtliche Funktionalität sichern | ¹ | Die Grundeigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. |
| Mögliche Vertragsinhalte | ² | In einem Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln: <ul style="list-style-type: none"> – Öffentliche Geh- und Fahrrechte – Benützungrechte im Zusammenhang mit Schul- und Sportbauten – Erstellung der öffentlichen Wertstoff-Sammelstelle – Landabtretungen bzw. –zuweisungen – Ausgestaltung des Controlling und der Sicherstellung gemäss § 16 Abs. 11 – Nutzungsrechte Parkierungsanlagen |

- Baulicher und betrieblicher Unterhalt der Aussenflächen, soweit eine Benützung durch die Gemeinde notwendig ist
- Beiträge an Infrastrukturanlagen (u.a. Strassen und Schulen)
- Pflanzung und Pflege der Bäume nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege), so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist
- Qualitätssicherung der baulichen Nutzung, insb. in den Baubereichen D1 und D2
- Angestrebte Einhaltung der Zielwerte gemäss «SIA-Effizienzpfad Energie» (SIA 2040) für Neubauten

§ 25 Ausnahmen

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| Ausnahmen allgemeiner Art | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| Voraussetzung für Ausnahmen | 2 | Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung vorliegt. Charakter und Gesamtkonzept dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. |

H SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 26 Schlussbestimmungen

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| Genehmigungsvoraussetzung | 1 | Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von der Grundeigentümerin unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist. |
| Umweltverträglichkeitsbericht | 2 | Die Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich. |
| Überwachung des Vollzugs | 3 | Die Gemeinde überwacht die Anwendung dieses Reglements. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124 ff. RBG bzw. §§ 88 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| Aufhebung früherer Beschlüsse | 4 | Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. |

Inkrafttreten ⁵ Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.